

# 年金改革、長照負擔和以房養老

最近年金改革引發退休老人的不安，擔心未來的生活缺乏保障。尤其我們在邁入高齡化的社會之際，如何讓老人退休生活有品質、有尊嚴應是大家該關心的議題。

根據衛生署的調查，老人與已婚子女同住比例，在1989-1999十年間由71%大幅減少至49%，顯示老人不與子女同住的比例持續增加。過去我們多依賴良好的家庭結構與傳統孝道協助照顧老人的生活，然而近年受到少子化的影響，加上傳統價值觀的式微，老人必須加強自我規劃照顧自己未來生活。當然，這也凸顯政府必須提供更多協助，以避免老人自我陷入長照困境。

## 給予老人多元選擇

由於國人在傳統「有土斯有財」的觀念下，特別老一輩的都偏好購買不動產，有超過8成以上的房屋自有率。因此，許多退休老人的一生財富除了自有房產外，大多沒有太多存款或其他投資，在有限的退休年金下，如何確保自身的生活尊嚴與品質？老人雖可以依賴家人的親情照顧，但為避免家人資源有限，無法完全負擔照顧責任，老人自己最好能夠自我規劃照顧自己未來生活，除了退休年金和其他投資儲蓄外，似乎只有依賴「以房養老」最為可靠。

以房養老的核心是「在宅老化」，訴求退休老人可以住在自己的房子，安享天年，還能在生前把房子變現金，增加退休後的生活費，如此可避免國人排斥老人搬去安養中心的顧慮。另外，由於台灣房地產價值較高，不論用何種方式進行以房養老，相對房地產所提供的年金應可提升老人的生活品質與尊嚴。

我曾於2009年在以房養老研討會中提出3種模式，包括以銀行為主的逆向抵押貸款模式（簡稱RM）、以保險公司為主的售後租回模式

（簡稱SL）和以社福機構為主的社會照顧模式（簡稱SC），可避免目前僅有的RM模式，希望提供老人更多元的以房養老方式，讓不同需求的老人有不同的選擇。如此也讓更多的相關產業，包含金融業、壽險業、信託業、社福團體、房地產業、物業管理等能夠投入，擴大以房養老的照顧服務。

我和王健安教授於2016年在《住宅學報》（TSSCI）發表「以房養老的社會福利效果」。我們透過不同的情境，如老人的存活年齡、不動產的價值、貸款成數與利率等模擬設算，用RM與SL模式分別分析所得替代率、支出覆蓋率等指標，推算以房養老所提升的社會福利效果，也藉此量化釐清SC模式所提供有形與無形服務的水準值。此研究說明以房養老確能提升老人生活水準，但其效果只是補充品而非替代品。

面對日益嚴重的高齡化社會，預期政府所需支付的老人社會保險及福利津貼將大幅增加，政府的財政能否負擔？令人擔憂。如何讓老人轉變觀念，先運用自己的財富來照顧自己，減少政府及家庭負擔，從過去「養兒防老」到「以房養老」，應是人民和政府必須共同重視的課題。

## 訂專法利制度執行

因此，建立多元完整的以房養老制度與政策，應為當前的重點工作。尤其在當前年金改革和長照負擔對老人未來生活產生壓力之際，將長照、社福和金融、壽險、信託、不動產結合以房養老，讓民間相關產業發揮市場力量，然後政府提供適當的獎勵與諮詢監督機制，以確保老人的未來能夠有尊嚴與品質的生活。由於以房養老制度與政策建立涉及政府各不同部會，以及當前許多現有法令的限制與競合，建議政府訂定「以房養老條例」專法據以施行。